Satzung der Gemeinde Dobbin–Linstow über die Neufassung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/1 "Ferienparadies Linstow"

Durch die Neufassung treten der Ursprungsplan und die bisherigen Änderungen außer Kraft.

Planzeichnung (Teil A) M 1: 1250

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Erstellt auf Grundlage der Messungen des Vermessungsbüros Lübcke, Schwerin.

Übersichtsplan M 1 : 50.000

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karten 1: 50.000 mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Mecklenburg – Vorpommern vom 19.04.2001

Planzeichenerklärung

Normative Festsetzungen

Sondergebiete, die der Erholung dienen nach §10 BauNVO und sonstige Sondergebiete nach §11 BauNVO

Nutzungsschablone

Baugebiet	Sondergebiet Mehrzweckhalle
Grundflächenzahl a. Grundfläche	GR 2.800 m²
Zahl der Vollgeschosse	II
FH= Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	FH 8m über Straße

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P hier: Parkplätze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
hier: Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Abwasser
- Gas
- Wasser

Grünflächen
Zweckbestimmung
- Minigolfanlage
- Sportplatz
- SP Spielwiese
- E Extensivrasen
- W Wälde
- N Naturerlebnisbereich

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

offenen Kies- und Sandflächen

Röhricht- und Sumpfzone

Erhaltung von Bäumen

Neupflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Waldabstandsbereich gem. TF 3.1.12
- Anbauverbot zur L 204 nach § 31 Abs. 1 Strassen- und Wegegesetz M-V
- Anbauverbot zur Autobahn

Darstellungen ohne Normcharakter

z. B.: 1/30 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Erweiterung Kreis "A"

Lagestützpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes Mecklenburg-Vorpommern

Bodendenkmale (nach Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege)

Elektrokabel
Trinkwasser
Schmutzwasser-Druckrohrleitung
Gasleitung
Es sind nur die von den Versorgungsträgern übermittelten Hauptstrassen dargestellt.
Es ist davon auszugehen, daß weitere kleine Gerätte vorhanden sind. Bei Tiefbauarbeiten mit Baumaßnahmen jeder Art sind die Versorgungsträger vorher zu konsultieren.

Satzung

der Gemeinde Dobbin–Linstow über die Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/1 "Ferienparadies Linstow"

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998, zuletzt geändert am 15.12.2003 (GVBl. M-V Nr.21, S.30) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....2006 folgende Satzung über die Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/1 "Ferienparadies Linstow" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Der Bürgermeister

Dobbin–Linstow, den 2006

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß den Angaben in der Planzeichnung bzw. gem. § 9 Abs.1 BauGB wie folgt festgesetzt:
- Im Sondergebiet "Ferienhäuser" gem. §10 BauNVO sind Ferienhäuser und Abstellräume bis 8m² zulässig.
- Im Sondergebiet "Innenzentrum" gem. §11 BauNVO ist ein Hotel- und Versorgungskomplex zulässig.
- Im Sondergebiet "Reiterhof" gem. §11 BauNVO sind Reiterhof und Reithalle zulässig.
- Im Sondergebiet "Café" gem. §11 BauNVO sind Bewirtungseinrichtungen zulässig.
- Im Sondergebiet "Mehrzweckhalle" gem. §11 BauNVO sind Gebäude mit folgenden Nutzungen zulässig: Kultur- und Sportveranstaltungen, Kongresse, Versammlungen und Ausstellungen mit den zugehörigen Versorgungseinrichtungen.
- Im Sondergebiet "Tankstelle" gem. §11 BauNVO ist der Bau einer Tankstelle zulässig.
- Im Sondergebiet "Gastronomie" gem. §11 BauNVO ist eine gastronomische Einrichtung zulässig.
- In den Sondergebieten "Angelteich" und "Minigolf" gem. § 11 BauNVO sind Funktionsgebäude zulässig.
- Im Sondergebiet "Wetterdienst" gem. §11 BauNVO ist das Aufstellen einer Wetterwarte zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die max. Bettenzahl für den Hotelkomplex (SO "Innenzentrum") und die Ferienhäuser (SO "Ferienhäuser") beträgt 3.500 Betten.

2.2 Ferienhäuser
Es sind 457 Ferienhäuser mit 4–5 Betten zulässig.

2.3 Innenzentrum
Für das Innenzentrum sind gastronomische Einrichtungen mit 800 Plätzen, ein Badezentrum auf ca. 1.980 m², eine Hotelanlage mit max. 300 Betten in 100 Zimmern, drei überdachte Tennisplätze, eine Multifunktionshalle, weitere überdachte Tennisplätze, vier Squashplätze, drei Doppel-Bowling-Bahnen, eine Spiellandschaft für Kinder, diverse Kühl- und Technikräume sowie das integrierte Heilkräuterzentrum, Ehrakademiegebäuden sowie andere Dienstleistungseinrichtungen zulässig. Bei den Einrichtungen des Einzelhandels ist eine max. Gröbenordnung von 700 m² Verkaufsfläche zugrunde gelegt. Die Nutzung ist auf einen kleinteiligen Einzelhandel beschränkt, weiterer der Versorgung der Urlauber dient.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzungsgebote
3.1.1 Alle nicht überbauten Flächen in den Sondergebieten Ferienhäuser werden mit Rasen und Hecken begrünt. Der Anteil der Hecken beträgt ca. 4% der Sondergebietsflächen (in Form von Fahrstreifen in den Sondergebieten Ferienhäuser ist mind. pro 10m Grundstücksgrenze mind. einheitlich ein gräbbarer Baum zu pflanzen.
3.1.2 Die Ferienhausgrundstücke sind zur umgebenden Parkfläche mit Strauchreihen und Bäumgruppen zu begrünen.
3.1.3 Auf den gekennzeichneten Parkplätzen ist je 5 Stellplätze ein gräbbarer Baum zu pflanzen. Die Baumscheiben mit Kronendurchmesser sind eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² vorzusehen.
3.1.4 Außerhalbsamen den 40 "Innenzentrum" sind neben der Pflasterfläche mit einem Vegetationsstreifen (Sträucher/Stauden) von mind. 25% wasseraufnehmen. Zusätzlich sind 30 gräbbarrige Laubbäume zu pflanzen. Die Dachplätze innerhalb der Ferienhausanlage müssen einen Vegetationsanteil von 70% aufweisen.
3.1.5 Zwischen Innenzentrum und dem Sondergebiet Café ist eine Allee aus Zier-Apfelbäumen in einem je Baumreihe 5m breiten, offenen Vegetationsstreifen anzulegen.
3.1.6 Die Sondergebiete Reiterhof und Mehrzweckhalle sind mit Hecken zu begrünen. Zur Kennzeichnung des Eingrifs in das Landschaftsbild werden zusätzlich 25 gräbbarrige Bäume nach TF 3.1.8 am Reiterhof oder am Lärmschutzwall an der BAB 19 gepflanzt.
3.1.8 Die immissionsschutzwälle sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Der Wall entlang der Landesstrasse 204 ist mit einer Überwiegend aus Sträuchern bestehenden Pflanzung zu versehen. Der Wall entlang der BAB 19 ist wiederum zu bepflanzen. Hier sind auch größer werdende Sträucher und Bäume zu verwenden, um einen zusätzlichen Schutz vor immissionen zu bewirken. So ist pro 50 m² ein Baum als Heister zu pflanzen.
3.1.7 Die Rückenhaft festgesetzten Gehölzbereiche entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sind mit einer Mischung aus einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzen wiederum mit Ausnahme der Ausbildung eines Übergangs zu den angrenzenden Flächen sind mind. 5 m breite Kraudsäume anzulegen. Auf den sonstigen Grünflächen (Extensiv- und Intensivrasen, Spiel- und Sportplätze, Naturerlebnisgebiet, Reitplätzen und Skiserflächen) sind verteilt weiter 80 gräbbarrige Laubbäume zu pflanzen.
3.1.8 Alle im Plan und Text festgesetzten gräbbarrigen Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Mindestqualität: Hochstamm 3 x v. mit Ballen und mind. 16- 18 cm Stammumfang.
Arten: Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Winterlinde (Tilia cordata), Sandbirke (Betula pendula), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),Zwr-Apfel (Malus spec.).
3.1.9 Bei allen festgesetzten flächenhaften Baum- und Strauchbepflanzungen sowie Hecken sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden:
Baumarten: Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Kiefer (Pinus sylvestris).
In feuchteren Bereichen: Erle (Alnus glutinosa), Silberweide (Salix alba) a.T. auch als Kopfweide.
Mindestpflanzqualität: Heister 2 x v.
Sträucher: Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Hundsrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), Haselnuß (Corylus avellana), strauchförmiges Geißblatt (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Rote Heckenkirsche (Lonicera periclymenum), Alpenrose (Rosa alpinum), wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
in feuchteren Bereichen: Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Purpurweide (Salix purpurea) Korbweide (Salix viminalis);
Mindestpflanzqualität: Strauücher 2 x v.
Pro 10 m² ist ein Strauch zu pflanzen, pro 50 m² ein Baum.
3.1.10 Die Böschungen sowie der Reinigungsteich und die Sickerfläche sind naturnah zu gestalten und mit Röhricht- und Sumpfzonen zu versehen.
Die Böschungen der Teiche sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher und ohne Befestigung anzulegen. Es sind Bereiche mit unterschiedlichen Wassertiefen von 0,50m bis 1,50m zu schaffen. Folgende Arten sind zu verwenden: Phalaris arundinacea (Rohr-Glasgras), Glyceria maxima (Wasserschwaden), Sparganium erectum (Ästiger Igelkolben), Schoenoplectus lacustris (Teichbinsen) (Sumpfbinse), Sparganium erectum (Ästiger Igelkolben), Schoenoplectus lacustris (Teichbinsen) Typha latifolia (Breitblättriger Rohrkolben), Lythrum salicaria (Weiderich), Calthe palustris (Sumpfdotterblume) Filipendula ulmaria (Mädesüß), Myosotis palustris (Sumpfvergißmeinnicht), Iryngiuma alba (Sweirsea) Lythrum salicaria (Weiderich).
Die Pflanzen sind als Vegetationsrolle-Bulte zu pflanzen, Pflanzdichte 5 Stück/m².
3.1.11 Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und gemäß der entsprechenden Ziele zu pflegen. Ausgefallene Pflanzungen ist in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
3.1.12 Der Waldabstandsbereich nach § 20 Abs. 1 LWaG ist von jeglicher Bebauung (auch baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen nach Landesauordnung) freizuhalten.
Die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstands gilt nicht für bauliche Anlagen nach § 4 Abs6tVO M-V.

3.2 Flächenvorbelegung
3.2.1 Von allen Fahrwegen in den Ferienhausarealen ist das anfallende Niederschlagswasser in den Straßenseitenräumen zu versickern. Alle Fuß- und Radwege außerhalb des Innenzentrums sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Auf dem Sammelplatz am Innenzentrum muß durch geeignete Belege eine Versickerung verhindert werden.
3.2.2 Die als Spielflächen gekennzeichneten Bereiche sind als Rasenflächen auszubilden.

3.3 Wasserhaushalt
3.3.1 Die Dachflächen am Innenzentrum sowie der Tankstellenbereich sind mit wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen und nach dem Stand der Technik vorzuleiten. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den im Gelände vorgesehenen Rückhaltungs- und Sedimentationsteich zu leiten. Auf den nachgeschalteten Sickerflächen kann das vorgereinigte Wasser anschließend versickern.
3.3.2 Die Ableitung des Oberflächenwassers von Dach- und Wegeflächen in das Stillgewässer ist unzulässig. Das Wasser ist zu sammeln, zur Bewässerung zu verwenden, in die nördlichen Teiche einzuleiten und/oder auf den Grundstücken zu versickern.
3.3.3 Im Plangebiet dürfen keine wassergefährdenden Auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.

3.4 Waldrandschutz
Entlang der Plangebietsgrenze, die am Landesweg, westlichen Waldrand angrenzen, ist ein 2,50m breiteres Schutzstreifen anzulegen. Dieser ist mit Hecken und Bäumen 1994 anzulegen. Zusätzlich ist ein 20m breiter Schutzstreifen ohne Unterhalt zur Sicherung der anliegenden Waldbäumen anzulegen und zu unterhalten.

3.5 Zeitliche Realisierung
Die Freiflächengestaltung ist in ihren Endausbau zeitgleich zu den Bauvorhabenerlichtungen zu realisieren. Die Gehölzpflanzungen entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie die anderen den Baubereich nicht behindernden Vegetationsarbeiten sind bei Baubeginn herzustellen.

4. Bodendenkmale
Die Farbe Pfile kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V)
Die Genehmigung zur Kostenvorneren Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

5. Verkehrsrechtliche Erschließung
Die neue Einbahn von der L 204 darf nur realisiert werden, wenn die Trassenführung der L 204 entsprechend geändert wird (Nordvariante).

Gestalterische Festsetzungen (GF)

örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung entsprechend LBauO M-V § 86 Abs. 1 und 4

Die Fassadengestaltung ist als Verblendmauerwerk in den Farben rot, rotbraun und braun zugelassen.

Geputzte Aussenwände sind zulässig, diese dürfen nur in weiß oder nicht grellen Farbtönen gestrichen werden.

Als Teile der Aussenfassade sind auch Holz, Stahl und Glas innerhalb des Verblendmauerwerks bzw. der verputzten Aussenwände zugelassen.

Als Dacheindeckung sind rote, anthrazitfarbene oder braune Dachpfannen bzw. Dachziegel sowie ohne Reetdeckung (Stroh oder Kunst) zugelassen.

Zur Integration der Gebäude in die umgebende Landschaft werden in den Sondergebieten Cafe und Reiterhof die max. Firsthöhen folgendermaßen festgelegt:

Cafe	7,0 m über Gelände
Reiterhof	8,2 m über Gelände

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Dobbin–Linstow hat in ihrer Sitzung am 25.03.2004 die Aufstellung der Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/1 beschlossen.

2. Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2004 den Entwurf der Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

3. Gemäß § 13 BauGB hat der Entwurf der Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 17.05.2004 bis zum 18.06.2004 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die nachmalige öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.05.2006 bis 29.05.2006.
Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 06.05.2004 sowie am 06.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Neufassung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.12.2005 und 12.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am am 29.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dobbin–Linstow, den 30.06.2006

Der Bürgermeister

5. Die Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.06.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2006 gebilligt.

Dobbin–Linstow, den 30.06.2006

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 08.05.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Inhaltlich der legitimierten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Verlauf, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fortführ in Maßstab 1:1000 vorliegt.
Fehlerhafterprüfen können nicht dargestellt werden.

Schwerin, den 12.06.2007

Dipl.-Ing. Holger Lübcke
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dobbin–Linstow, den 03.08.2007

Der Bürgermeister

Entwurf und Verfahrensbearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Gellert
Krakewitz 11
18182 Kröslin am See
Tel. 038 461/33 444

Unter Verwendung von Beiträgen der Fa. GIL
Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Güstrow

08. Juni 2007

Gemeinde Dobbin–Linstow

Neufassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/1

"Ferienparadies Linstow"

B 144